

Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 85

www.immobilienbrief-stuttgart.de

12.07.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Carree 5“ in Konkurs

- IBM-Campus vorerst gescheitert
- Insolvenz für vier Gesellschaften
- CB Richard Ellis Investors hat sich verzockt
- Handwerker bangen um ihr Geld

Flugfeld

- Forum 1 wird erweitert

Seite 3

Büromietmarkt Stuttgart

- Aufschwung greift
- 200 000 m² bis Jahresende möglich
- Hoffnung auf Projektanmietungen
- Industrie als Hauptmieter

Seite 5

Investmentmarkt Stuttgart

- Leider kein Boom
- Mangelndes Core-Angebot
- Enttäuschte Makler
- Kleine Deals dominieren

Seite 7

Beste Immobilien-Hochschule

- Platz 1 für HfWU
- Spitzennote für ADI

Jüstel geht

- Trennung von HTP
- Meerße wird Nachfolger

Seite 8

Immobilien-dialog Region Stuttgart

- 430 Teilnehmer
- Wieder großer Erfolg
- SIM war das Hauptthema

Liebe Leser!

Unsere Befürchtung hat sich bewahrheitet: **Der IBM-Campus ist pleite**, CB Richard Ellis Investors hat für vier Gesellschaften Konkurs angemeldet. **Die Zocker-Buben haben ihr Geld verbrannt**. Das ist nicht weiter schlimm. Untragbar ist jedoch, dass Handwerker und Dienstleister wohl eine siebenstellige Summe im Feuer haben.



Unfassbar, dass ein Unternehmen wie CB Richard Ellis Investors Aufträge ohne gesicherte Finanzierung vergibt und das Risiko eingeht, Kleinbetriebe eventuell in ihrer Existenz zu gefährden. Wir leben in einer Region, in welcher der Unternehmer noch (überwiegend zumindest) mit seinem Wort und seinem Vermögen für sein Handeln einsteht. **Diese Form der angelsächsischen Kaltschnäuzigkeit brauchen wir hier nicht.** CB Richard Ellis Investors wäre gut beraten, seine Vertragspartner nicht im Regen stehen zu lassen.

Was wir jetzt brauchen, ist ein neuer Investor für das inzwischen „Carree 5“ benamte Areal. Der dürfte sich finden lassen, und so kann es, **ein realistischer Kaufpreis vorausgesetzt, in Stuttgart-Vaihingen durchaus noch ein Happy End geben**, denn ein vergleichbarer Bürocampus dürfte in der Region selten sein.

Eine Erfolgsstory war, wieder einmal, der Immobiliendialog Region Stuttgart. Mit 430 Teilnehmern war die Veranstaltung einmal mehr der erfolgreichste deutsche Immobilienkongress.

Durchwachsen präsentiert sich dagegen das Halbjahresergebnis am Stuttgarter Gewerbeimmobilienmarkt. Während das Vermietungsvolumen sich fast verdoppelte und ein Jahresumsatz von 200 000 Quadratmetern eher Realität als Fiktion sein dürfte, brach das Transaktionsvolumen ein.

Dass wir die Besten sind, wissen wir, behalten es aber schwäbisch-bescheiden für uns. Wenn uns andere loben, freuen wir uns in Demut. In diesem Fall darüber, dass mit der HfWU die beste deutsche Immobilienhochschule in der Region beheimatet ist.

Ihnen wünschen wir eine spannende Lektüre mit Ihrem Immobilienbrief Stuttgart und verbleiben

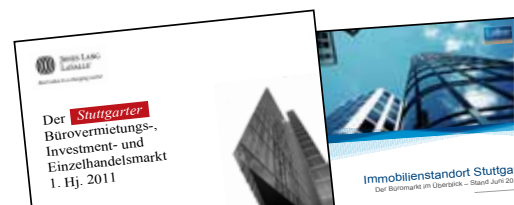
mit herzlichen Grüßen

Ihr

Frank Peter Unterreiner – Herausgeber



Das Interesse am Immobiliendialog war wieder riesig



FLUGFELD

Forum 1 wird erweitert

Am 1. Juli wurde das Kompetenz- und Dienstleistungszentrum Forum 1 auf dem Flughafen Böblingen/Sindelfingen fertig, die ersten Mieter ziehen nach und nach ein. Die guten Erfahrungen bei der Vermietung und die Nachfrage nach weiteren Flächen führten nun zu einem Kaufvertrag über den zweiten Bauabschnitt. Käufer und Projektentwickler ist erneut das Stuttgarter Unternehmen Argon. „Die Anfragen nach Mietflächen sind so groß, dass unser Risiko minimal ist“, begründet Geschäftsführer Dirk Wehinger die Kaufentscheidung. 2500 m² Mietfläche sollen



Visualisierung, Flughafen

ab dem Frühjahr 2013 in einem viergeschossigen Bau zur Verfügung stehen, die Tiefgarage wird 22 Stellplätze ausweisen. Ein Ankermieter ist gefunden: Das Land Baden-Württemberg wird das Böblinger Schulamt mit zwei Verwaltungseinheiten in zwei der vier Geschosse unterbringen.

UNTERNEHMEN

BW Immobilienvermittlung

Seit 1. Juli ist die bisherige Immobilienvermittlung der BW-Bank keine Abteilung mehr, sondern eine eigenständige Gesellschaft: die Immobilienvermittlung BW GmbH mit rund 30 Mitarbeitern. Geschäftsführer ist der langjährige Leiter Robin Frank, Gesellschafter ist die LBBW. Als Gründe werden eine höhere Flexibilität sowie die generelle Neuausrichtung innerhalb des Konzerns genannt. Geschäftsgebiet ist künftig die Region Stuttgart und der Bodensee, im Landesteil Baden, in Ulm sowie Dresden und Leipzig wird die neue Gesellschaft nicht mehr tätig sein.

Millionenschaden bei Handwerkern und Zulieferern IBM-Campus ist Konkurs

Am 29. Juni – acht Tage, nachdem wir im vorigen Immobilienbrief Stuttgart exklusiv über die Schieflage des „Carree 5“ berichtet haben, hat CB Richard Ellis Investors beim Amtsgericht Frankfurt für vier Gesellschaften Konkurs angemeldet.

Die SPE III Schinkel GmbH, die SPE III Seiler GmbH, die SPE Spies GmbH und die SPE Stuck GmbH sind pleite, die Pläne, das ehemalige IBM-Hauptquartier in Stuttgart-Vaihingen in einen hochwertigen Bürocampus mit Dienstleistungsangeboten auszubauen, Makulatur – vorerst zumindest.

Die Renovierung für Cenit hat dem Investor das Genick gebrochen

CB Richard Ellis Investors hat sich verhoben und beim Kauf Ende 2007 die Marktsituation vollkommen falsch eingeschätzt: Statt der zu optimistisch veranschlagten 14 Euro werden eben nur im Durchschnitt 11,50 Euro erzielt. Das Genick gebrochen hat dem Projekt der sehnsüchtig erwartete erste große Mietvertrag. Das Beratungs- und Systemhaus **Cenit unterschrieb vorigen Sommer einen Mietvertrag über 4885 Quadratmeter** (siehe Immobilienbrief Stuttgart Nr. 63 vom 17.08.2010) **und wollte im zweiten Quartal 2011 einziehen. Die Objektgesellschaften dürften nicht mehr über das nötige Eigenkapital verfügen, um die Mittel für die Herrichtung der Flächen aufzubringen.** Die finanzierende Bank, die DG Hyp in Frankfurt, wollte wohl nichts mehr geben. Am Rande: Darüber freut sich Prime Office, denn die konnten den eigentlich zum Jahresende auslaufenden Mietvertrag mit Cenit im Büroensemble Emporia in Stuttgart-Möhringen um zehn Jahre verlängern und wohl sogar auf 7500 Quadratmeter aufstocken.

Welche Eigentümer stehen hinter den Objektgesellschaften?

Schon im vorigen Immobilienbrief Stuttgart haben wir darüber spekuliert, warum CB Richard Ellis Investors die Objektgesellschaften zu einem Zeitpunkt in erhebliche Schieflage gehen lässt, an dem endlich Mieter Interesse bekundet haben. Ein Grund könnte sein, dass hinter den vier Gesellschaften mehrere große Investoren, inklusive CB Richard Ellis Investors selbst, stecken (so ist es im Regelfall) und diese sich nicht einigen konnten. Auch ist es nichts Neues, dass gerade angelsächsische Investoren relativ emotionslos die Notbremse ziehen und ihr Eigenkapital abschreiben.

Die Investoren haben ihr Eigenkapital wohl komplett verloren, das dürfte als gesichert gelten. Wer diese sind, das konnten wir leider nicht recherchieren. Hinter den vier Gesellschaften stehen wieder andere, ihren Sitz haben sie in Luxemburg. **Die DG Hyp selbst gilt als vorsichtiges und umsichtiges Institut. Bleibt zu hoffen, dass sie nur eine solche Summe finanziert hat, zu dem sie wieder einen Käufer oder Projektpartner findet.** Auf der Basis eines anderen Kaufpreises, CB Richard Ellis Investors hatte etwa 83 Millionen Euro bezahlt, kann das „Carree 5“ durchaus noch eine Erfolgsgeschichte werden.

Handwerker und Dienstleister bangen um ihre Forderungen

Um ihre Forderungen bangen jedoch zahlreiche Handwerker und Dienstleister, **die nach der Insolvenz nach unseren Informationen jeweils Summen zwischen 50 000 Euro und einem mittleren sechsstelligen Betrag im Feuer haben.** Sie überlegen jetzt, sich gemeinsam einen Rechtsanwalt zu nehmen. Einer der Handwerker berichtet, dass die Rechnungen früher immer sehr pünktlich bezahlt wurden, sie aber etwa die letzten zwei Wochen klassisch hingehalten wurden. **Er habe dem großen Namen CB Richard Ellis Investors vertraut, beteuert er.**

Die Zocker-Buben sollen von hier verschwinden

Hier hört nach Ansicht des Immobilienbrief Stuttgart der Spaß auf. **Wenn die angelsächsischen Zocker-Buben ihr eigenes Geld verdummen, dann dürfen sie das. Aber Aufträge ohne gesicherte Finanzierung zu vergeben und die Existenz von Handwerksbetrieben zu gefährden, das geht gar nicht.** Nur am Rande: Auch beim Immobilienverlag Stuttgart sind noch Anzeigenrechnungen offen. Wie wir vernommen haben, soll CB Richard Ellis Investors jetzt an einem anderen Projekt in der Region dran sein. Die sollen mal ganz schnell Leine ziehen, eine solche Mentalität schätzen wir hier im Schwäbischen gar nicht! ■

UNTERNEHMEN

Habitat insolvent

Die britische Möbelkette Habitat hat Insolvenz angemeldet. Davon ist laut Immobilien Zeitung auch der Laden in der Stuttgarter Kronprinzstraße betroffen, der vom französischen Möbelgroßhändler Cafom übernommen wurde.

VERMIETUNGEN

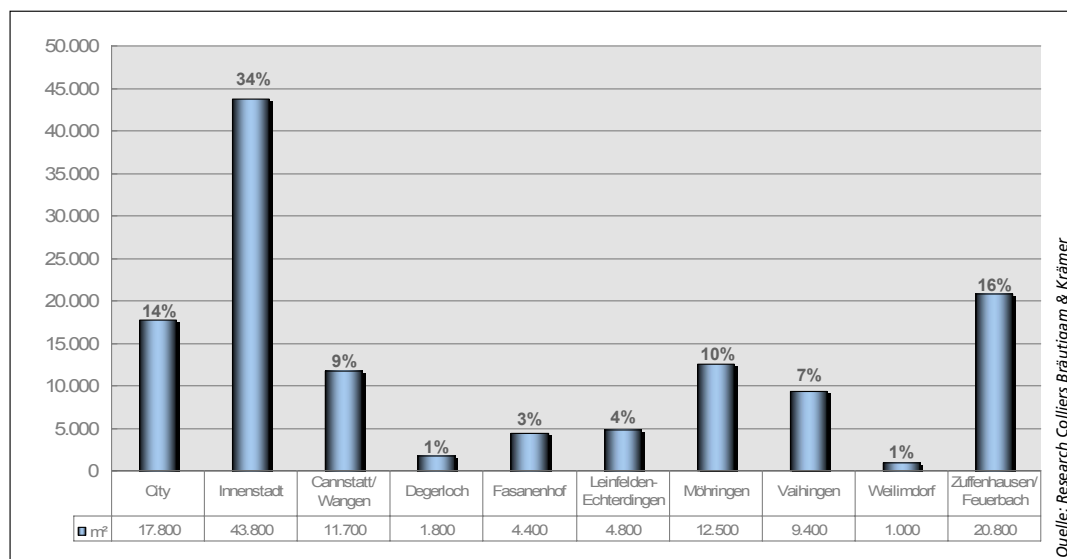
Cenit und Hochtief mieten 10 100 m² im Emporia

Prime Office hat zwei Mietverträge mit Cenit sowie Hochtief Solutions über insgesamt 10 100 m² in seinem Objekt in Stuttgart-Möhringen geschlossen. Mit Cenit wurde der zum Jahresende auslaufende Mietvertrag für zehn Jahre verlängert. Die vermietete Fläche beläuft sich auf 7500 m². Hochtief Solutions mietete zum 1. Dezember 2600 m² für fünf Jahre. Zudem liegt für dieses Objekt eine Absichtserklärung für einen Mietvertrag über 1000 m² und 15 Jahre vor. Im Januar hat Jones Lang LaSalle als Hauptmakler mit den Vermarktungsaktivitäten für das Büroensemble Emporia begonnen.

Büromietmarkt Stuttgart im Aufschwung 200 000 Quadratmeter bis Jahresende sind möglich

Der Büromietmarkt hat in Stuttgart enorm zugelegt, eine Folge der wieder erstarkten Wirtschaft. Auch die Spitzenmiete ist gestiegen und es gibt wieder mehr großvolumige Vermietungen.

„Der Stuttgarter Kessel steht wieder unter Dampf“, konstatiert Sandro Camilli, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle. Er ermittelte für das erste Halbjahr einen Vermietungsumsatz in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen von 118 800 Quadratmetern, stolze 90 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Auf 128 000 Quadratmeter kommt Colliers Bräutigam & Krämer (CBK), **das Bankhaus Ellwanger & Geiger zählte gar 129 000 Quadratmeter.** „Projekte haben aufgrund der verbesserten Lage auf dem Vermietungsmarkt nun deutlich größere Chancen auf Realisierung“, freut sich Sandro Camilli.



Büroflächenumsatz bis Juni 2011 nach Teilmärkten

Die Realisierungschancen für Projekte sind gestiegen

Für das Gesamtjahr rechnet Jones Lang LaSalle (JLL) mit rund 200 000 Quadratmetern, CBK ist vorsichtiger und geht von 180 000 bis 190 000 Quadratmeter aus. 2010 wurden laut Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei Ellwanger & Geiger, 194 000 Quadratmetern vermietet, der langjährige Durchschnitt liegt bei 159 000 Quadratmetern. **Sieben Mietverträge mit mehr als 5000 Quadratmetern wurden laut JLL abgeschlossen, in den ersten sechs Monaten 2010 gab es keinen einzigen in dieser Größenordnung.** Der größte Abschluss 2011 wurde von der AOK in Stuttgart-Nord getätigt.

In der Innenstadt und in L-E steht am meisten leer

6,3 Prozent oder 465 000 Quadratmeter Leerstand ermittelte Thomas Zaiser, Partner Bürovermietung bei CBK. Auf 7 Prozent nach 7,1 Prozent zum Jahresanfang beziffert Camilli den Leerstand, bis Jahresende rechnet er mit einem Anstieg auf 7,5 Prozent. Den höchsten Leerstand hat laut Nestel die Innenstadt mit 112 600 Quadratmetern, gefolgt von Leinfelden-Echterdingen mit 73 700 Quadratmetern und der City mit 73 200 Quadratmetern.

Die Industrie mietete am meisten Fläche an

Die umsatzstärksten Branchen waren im ersten Halbjahr laut Jones Lang LaSalle die Industrie mit 16 Prozent und unternehmensnahe Dienstleister mit 15 Prozent, Versicherungen (14 Prozent) und Unternehmen der Telekommunikation (11 Prozent). Laut CBK **entfiel mit 43 800 Quadratmetern das höchste Ver-**

BF.direkt AG
Immobilienfinanzierungen



Wir sparen Ihnen die Suche nach der richtigen Bank.

Ihr Finanzierungsspezialist für:

- Strukturierte Finanzierungen
- Fremdkapitalberatung

BF.direkt AG | Stuttgart
T 0711 - 22 55 44 111
I www.bf-direkt.de/investoren



Immobilienfinanzierungen

VERMIETUNGEN

**Hochregallager
in Bietigheim-Bissingen**

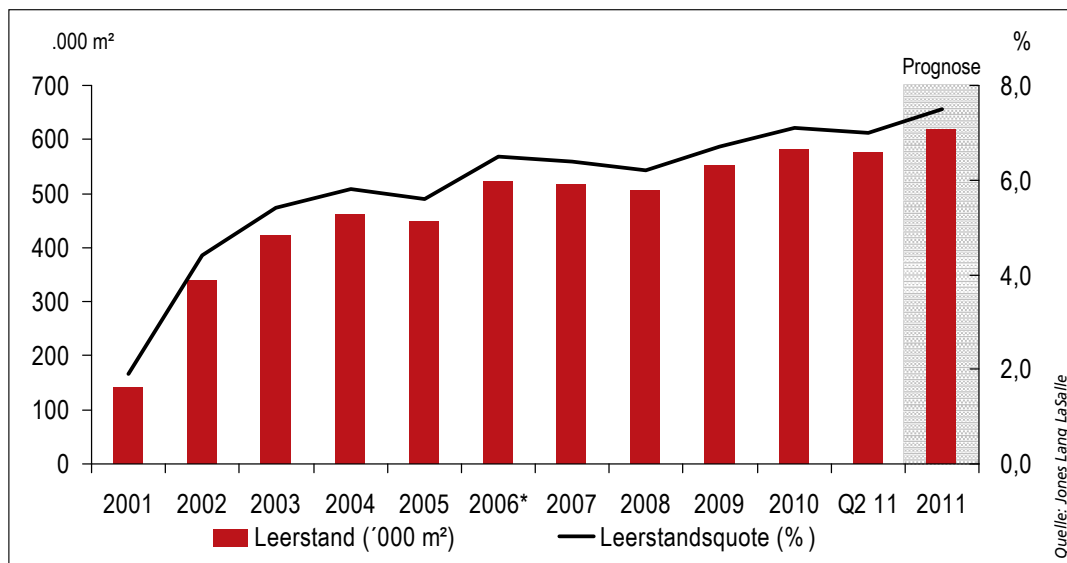
Meteor Weigelt, Tochterunternehmen der Meteor-Unternehmensgruppe und auf die Entwicklung und Produktion hochwertiger Dichtsysteme spezialisierter Systempartner der Automobilindustrie, hat im Gewerbegebiet Büttenwiesen in Bietigheim-Bissingen 1200 m² Hochregallagerfläche angemietet. Eigentümer des Gewerbeareals ist eine private Grundstücksgemeinschaft. Lorenz, Näve & Kollegen war exklusiv mit der Vermietung beauftragt.

Sixt zu Beos

Beos hat einen 250 m² großen Filialstandort auf dem Kodak-Areal in Stuttgart-Hedelfingen an Sixt vermietet. Dr. Lübke vermittelte.

SST zu German Acorn

SST Schmid Silicon Technology verlagert zum 1. Oktober seine Stuttgarter Niederlassung nach Filderstadt-Bonlanden. Das Unternehmen mietete bei German Acorn Real Estate 1172 m² im Bürohaus Kurze Straße 40/ Hornbergstraße 45.



Der Leerstand steigt trotz hohem Büroflächenumsatz

mietungsvolumen auf die Innenstadt, gefolgt von Zuffenhausen/Feuerbach mit 20 800 Quadratmetern und der City mit 17 800 Quadratmetern.

Die **Spitzenmiete** ist im zweiten Quartal nach Ansicht von Sandro Camilli leicht gestiegen und liegt bei 18 Euro, insgesamt wurde die **überwiegende Zahl der Mietverträge zu Preisen zwischen 10 und 15 Euro** abgeschlossen. Doch immerhin drei Verträge lägen über 20 Euro. CBK sieht die Spitzenmiete in der City bei 18,50 Euro, in der Innenstadt bei 15 Euro. Teuerster Außenbezirk ist Vaihingen mit bis zu 13 Euro.

Fertigstellungen zu fast drei Viertel vorvermietet

Colliers Bräutigam & Krämer geht von 65 500 Quadratmetern neuer Bürofläche für das Gesamtjahr 2011 aus, davon haben bereits 71 Prozent einen Nutzer. Fertiggestellt wurden laut Jones Lang LaSalle im zweiten Quartal die Gebäude Step 8.2 in Vaihingen mit 2300 Quadratmetern und das Theo 10 in der City mit 2000 Quadratmetern. Im ersten Quartal waren es das Quadrat (10 300 Quadratmeter) und das Gallion-Haus (3000 Quadratmeter). Insgesamt kamen im ersten Halbjahr etwa 20 000 Quadratmeter hinzu. Zaiser erwartet 2012 Fertigstellungen von rund 29 200 Quadratmetern, davon steht bei einem Viertel der Nutzer bereits fest. ■

Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel:
Wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.



Baden-Württembergische Bank

- Vermittlung
 - Marktwertermittlung
 - An- und Verkaufsberatung
- Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42012.
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

VERMIETUNGEN

Power Tools am Zettachring

Bosch hat für den Geschäftsbereich Power Tools 4000 m² im Business Park Stuttgart im Stadtteil Möhringen, Zettachring 2-12, angemietet. Vermieter ist Immobilien Asset Management München, eine Tochtergesellschaft der FIHM Fonds und Immobilien Holding München.

Kabel-BW

Der Telekommunikationsanbieter Kabel-BW hat in der Hauptstraße 16 in Stuttgart-Vaihingen rund 100 m² langfristig angemietet. Vermieter ist eine Privatperson. Vermittelnd tätig war Ellwanger & Geiger.

Königstraße 31

Die schwedische Optikerkette Smarteyes hat 80 m² Bürofläche im 5. OG der Königstraße 31 in Stuttgart angemietet. Angermann Real Estate Advisory und Alfred Pfeiffer Immobilien waren beratend tätig.

PROJEKTE

Neues B&B Hotel

Die Economy-Hotelkette B&B Hotel hat in Stuttgart-Vaihingen, Schockenriedstraße 33, ihr zweites Haus in der Landeshauptstadt und das sechste in Ba-Wü eröffnet, meldet die Immobilien Zeitung. Es bietet 108 Einzel-, Doppel- und Familienzimmer. B&B Hotel will aufgrund der Lage

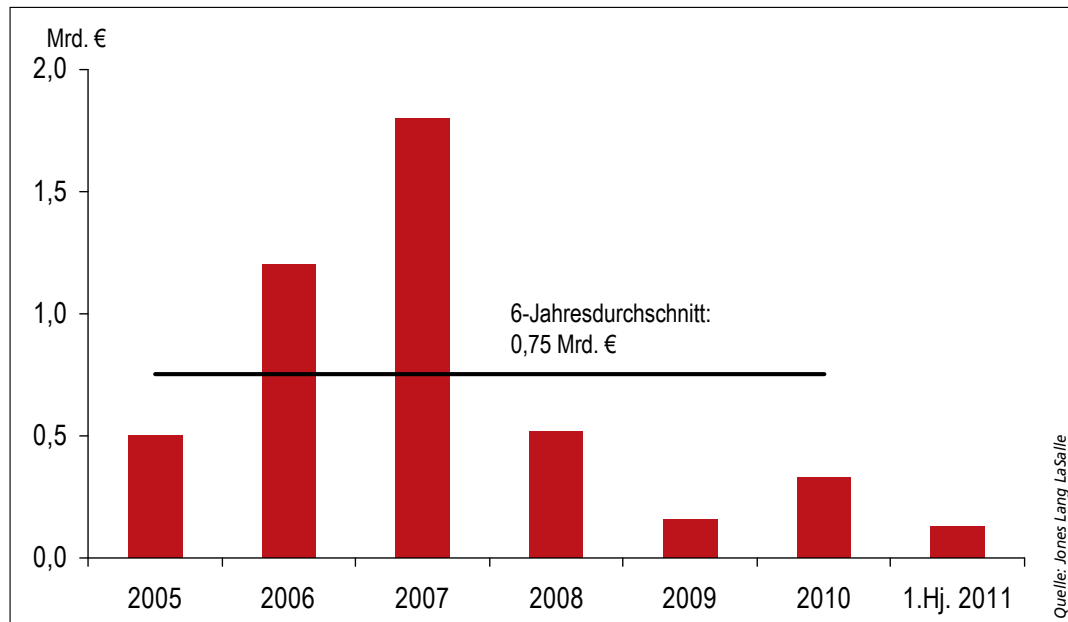


Foto: B&B

zwischen Stuttgarter Innenstadt und Flughafen/Messe sowohl Städte- wie Geschäftsreisende ansprechen. In der Stuttgarter City eröffnete die Hotelkette vor einem Jahr ein Haus mit 88 Zimmern in der Siemensstraße 58.

Der Boom geht am Stuttgarter Investmentmarkt vorbei Nur geringes Transaktionsvolumen

Der Investmentmarkt schwächelt. Es fehlte im ersten Halbjahr an großen Transaktionen. Die Investoren finden vor allem im Core-Segment kein Angebot. Ausländische Käufer interessieren sich wieder stärker für Stuttgart.



Transaktionsvolumen – gewerblich genutzte Immobilien, Stand Juli 2011

180 Millionen Euro Umsatz wurden im ersten Halbjahr auf dem Stuttgarter Investmentmarkt verzeichnet. Bezogen auf den Vorjahreszeitraum ist das ein **Rückgang von rund 32 Prozent** beziehungsweise 85 Millionen Euro, dies berichten das Bankhaus Ellwanger & Geiger und Colliers Bräutigam & Krämer (CBK). Der Grund laut Björn Holzwarth, Leiter Gewerbeimmobilien bei Ellwanger & Geiger: **Transaktionen im hohen zweistelligen Millionenbereich, wie es sie im zweiten Quartal 2010 gegeben hat, sind bislang ausgeblieben.** Dennoch ist Björn Holzwarth optimistisch: „Im Vergleich zum ersten Quartal dieses Jahres konnten wir schon einige Deals mit einem größeren Volumen beobachten“.

Makler sind enttäuscht, sie hatten mehr erwartet

Der Wert liegt unter den Erwartungen, sagt Frank Leukhardt, Partner Investment bei CBK. „**Er spiegelt die enge Angebotssituation und die Anfang des Jahres gleichgerichteten Anlageprofile im Premiumsegment wider**“, urteilt er. Am knappen Angebot an Core-Immobilien dürfte sich in den nächsten Monaten nichts ändern, Objekte im Bereich Core plus würden seit einigen Monaten von der hohen Dynamik des Büromietmarkts profitieren. **Insgesamt würde die Risikobereitschaft zulegen, spürbares Interesse zeigten insbesondere ausländische Investoren.**

Kleine Deals dominierten das Geschehen

Im ersten Halbjahr wurden laut Ellwanger & Geiger **rund 30 Transaktionen** getätigt, wobei etwa 75 Prozent der umgesetzten Transaktionen im einstelligen Millionenbereich lagen. Der Fokus der Investoren betraf die Nutzungsarten Grundstücke, Geschäftshäuser und Wohnanlagen mit jeweils rund 25 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen. „Neben Büro- und Handelsinvestments stehen insbesondere moderne Logistikobjekte im Fokus der Investoren“, weiß Leukhardt. Er glaubt, dass die Spitzenrenditen angesichts des knappen Angebots auf niedrigem Niveau verharren werden. Das sieht auch Alexander Veiel, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle, so und beziffert sie auf 5,25 Prozent bei Büroobjekten und 4,25 Prozent bei Geschäftshäusern. Bei Logistikimmobilien sei hingegen ein Rückgang um 10 Basispunkte auf 7,4 Prozent zu verzeichnen gewesen.

PROJEKTE

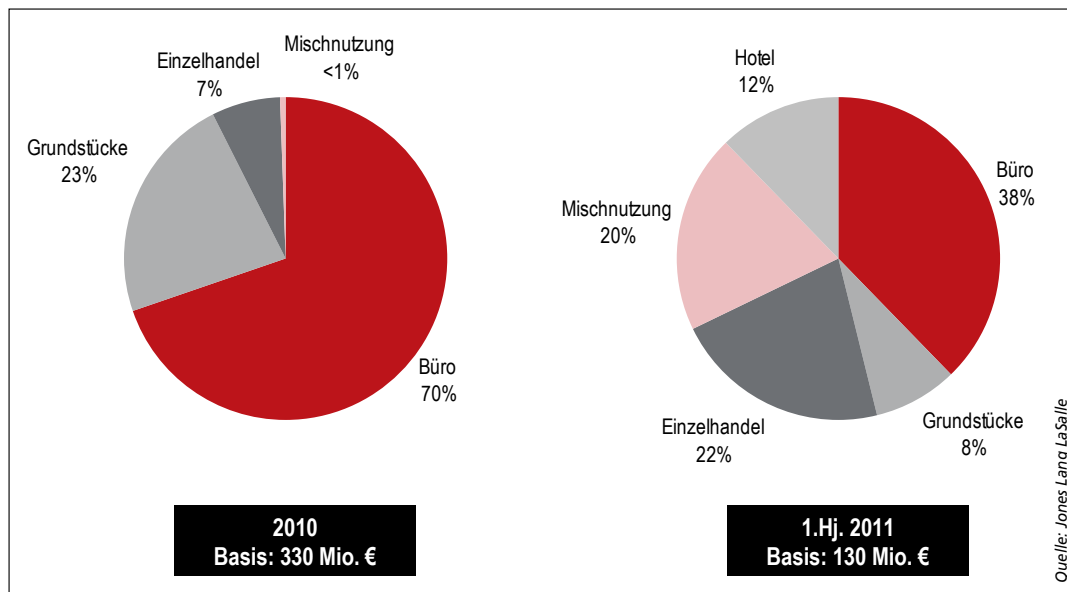
Corus managt Mercatura

Das von Hochtief Projektentwicklung realisierte Einkaufszentrum Mercatura in Aalen wird von einer Hochtief-Beteiligungsgesellschaft gemagt: Corus, ein Joint Venture von Hochtief und dem Makler Comfort, übernimmt das Center- und Property-Management, das schreibt die Immobilien Zeitung. Das Mercatura mit rund 18 200 m² Fläche verfügt über rund 30 Geschäfte, sechs Büroeinheiten und 17 Wohnungen.

PERSONEN

Feßler folgt Bullinger

Sigrid Feßler übernahm zum 1. Juli das Amt der Verbandsdirektorin des VBW Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und trat damit die Nachfolge von Friedrich Bullinger an. Er wurde bei der jüngsten Landtagswahl in Baden-Württemberg als Abgeordneter der FDP wiedergewählt und wird künftig als stellvertretender Fraktionsvorsitzender und zusätzlich als Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Landtagsfraktion tätig sein. Feßler arbeitet seit 1989 als Rechtsanwältin für den Verband und leitete bislang die Rechtsabteilung und die Geschäftsstelle in Karlsruhe.



Transaktionsvolumen 2010 und 1. Halbjahr 2011 nach Nutzungsart – gewerblich genutzte Immobilien

Viele Käufer- und Verkäufersgruppen unterwegs

Eine stärkste Käufergruppe konnte Holzwarth diesmal nicht identifizieren. Private Investoren, Bestandshalter und Entwickler waren mit jeweils rund 21 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen gleichermaßen aktiv, gefolgt von der Gruppe der Non-Property Companys, die mit rund 19 Prozent ebenfalls eine hohe Investitionsbereitschaft gezeigt hat.

Private Verkäufer am aktivsten

Auf der Verkäuferseite identifizierte Ellwanger & Geiger ebenfalls keine beherrschende Gruppe. Mit einem Anteil von rund 21 Prozent waren die privaten Verkäufer die aktivsten, unmittelbar gefolgt von semi-institutionellen Verkäufern sowie Non-Properties mit einem Anteil von rund 19 Prozent und Versicherungen mit zirka 15 Prozent am Transaktionsvolumen.

Prognose: 500 bis 600 Millionen Euro bis Jahresende

„Trotz des Rückstands gegenüber dem Vorjahr gehen wir nach wie vor von einem ähnlichen Jahresvolumen wie 2010 in Höhe von 500 bis 600 Millionen aus“, sagt Holzwarth. **Es seien noch einige größere Transaktionen zu erwarten.** Mit rund 500 Millionen Euro rechnet auch Colliers Bräutigam & Krämer. Es laufen aussichtsreiche Verhandlungen über einige größere Objekte, sagt Sandro Camilli, Niederlassungsleiter Jones Lang LaSalle. ■

Die Gebäude von damals ...

... rechnen sich noch heute! Seit Jahren setzen wir auf Bestandssanierung. Ob Stuttgarter Fernsehturm oder Erlebnisbad Fildorado – als alte Hasen im Geschäft wissen wir: Eine Optimierung im Bestand zahlt sich aus!

PERSONEN

Jüstel geht

Steffen Jüstel hat Hochtief Projektentwicklung nach elf Jahren Ende voriger Woche verlassen. Der ehemalige Niederlassungsleiter Baden-Württemberg soll dem Vernehmen nach aber der



Foto: Hochtief

Steffen Jüstel

Branche und der Region erhalten bleiben. Nachfolger wird Harald Meerße. Er war bislang Sprecher der Geschäftsleitung von Formart Baden-Württemberg mit Sitz in Freiburg. Formart ist die Sparte von Hochtief Solutions, die sich mit Wohnungsbau beschäftigt.

Nothelfer bestätigt

Erik Nothelfer ist einstimmig in seinem Amt als Vorstandsvorsitzender des IVD Süd bestätigt worden.

Beste deutsche Immobilien-Hochschule Platz 1 für HfWU, Spitzennoten für ADI

Die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ist die beste Hochschule der Immobilienwirtschaft, dicht gefolgt von der Universität Regensburg und der Bergischen Universität Wuppertal. Sie belegen die Plätze 1 bis 3 des diesjährigen Hochschulrankings der Immobilien Zeitung. Auch die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft erreicht Spitzenwerte.

Studenten immobilienwirtschaftlicher Studiengänge waren aufgerufen, ihre eigene Hochschule anhand von acht Kategorien mit Schulnoten von 1 bis 6 zu bewerten. Gefragt wurden Studenten der letzten vier Semester. Neben dem Studium insgesamt benoteten sie die Studieninhalte, den Praxisbezug, Aufbau und Organisation des Studiums, die Kompetenz der Professoren, das Lernumfeld, die Ausstattung und den Hochschulstandort. Das Hochschulranking wurde 2011 zum dritten Mal durchgeführt. 615 Studierende von mehr als 50 Hochschulen beteiligten sich an der Umfrage.

HfWU mit den besten Professoren und hohem Praxisbezug

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, im vergangenen Jahr auf Rang 2, wurde von ihren Studenten in der Kategorie „Studium insgesamt“ diesmal auf Platz 1 gewählt. Sie punktet zudem in den beiden Einzelkategorien „Professoren“ (Platz 1) und „Praxisbezug des Studiums“ (Platz 2). Seit 1998 gibt es an der HfWU den eigenständigen Diplomstudiengang Immobilienwirtschaft. 2006 wurde der Bachelor-Studiengang eingeführt, in dem heute rund 410 Studenten eingeschrieben sind.

Die Universität Regensburg, die wie die HfWU bereits zum dritten Mal auf dem Siebertreppchen steht, landete auf Platz 2. Mit ihren Studieninhalten, dem Praxisbezug, Aufbau und Organisation des Studiums und dem Lernumfeld kann die Bergische Universität Wuppertal ihre Studenten für sich begeistern. Der Vorjahressieger errang diesmal den 3. Platz in der Kategorie „Studium insgesamt“.

ADI überzeugt mit bestem Praxisbezug

Bei den sieben Einzelkriterien schnitt zudem die in Stuttgart ansässige ADI Akademie der Immobilienwirtschaft ganz hervorragend ab. Sie belegt in der Kategorie „Praxisbezug“ den 1. Platz, in den Kategorien „Inhalte des Studiums“ und „Aufbau und Organisation“ jeweils den 2. Platz und in „Hochschulstandort“ Rang 3. ■



DEALS

BBT kauft MFHs

Die BBT aus Stuttgart hat im ersten Halbjahr sechs Mehrfamilienhäuser in Stuttgart erworben, um sie zu sanieren und die Einheiten einzeln zu privatisieren. Die Schlossstraße 84/ Ecke Johannesstraße mit 1660 m² hat die BBT von einer Tochtergesellschaft der börsennotierten 1st Red gekauft, um die Büros in Wohnungen umzuwandeln. In der Mozartstraße 7 erwarb die BBT erst in diesem Mai ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905, ferner ein Mehrfamilienhaus in der Möhringer Straße, ein Sechsfamilienhaus in Stuttgart-Münster sowie ein Vierfamilienhaus im Stadtteil Rohr. Der ehemalige Geschäftssitz der BBT in der Stuttgarter Innenstadt, Alexanderstraße 23, wurde an einen Ludwigsburger Privatinvestor verkauft. Die BBT hatte das ihr gehörende Objekt mit 1500 m² erst 2007 bis 2009 unter energetischen Gesichtspunkten rundum saniert. Es ist seither voll vermietet. Aufgrund der Expansionsinteressen eines Mieters räumte die BBT ihre Geschäftsflächen und hat einen neuen Geschäftssitz in der Grüneisenstraße 25 (Nähe Bubenbad) eröffnet.

4. Immobiliendialog Region Stuttgart Der Dialog und SIM standen in Vordergrund

Rund 430 Teilnehmer kamen zum inzwischen vierten Immobiliendialog Region Stuttgart am 5. Juli. Beherrschende Themen waren SIM, das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, und Stuttgart 21. Mindestens ebenso wichtig war den Immobilienprofis der Dialog untereinander.



Nicht immer war es so voll, viele zogen die Kommunikation im Foyer vor

Das Staatstheater in der Türlenstraße nahe dem Gelände von Stuttgart 21 bot dieses Jahr den Rahmen für den größten deutschen Immobilienkongress. „Ausverkauft“ meldeten die beiden Veranstalter, die Wirtschaftsförderungen von Stuttgart und der Region. Teilweise mussten die Zuhörer stehen, teilweise war es im Theaterrund vergleichsweise leer, weil draußen die Sonne und anregende Gespräche lockten.

12. Eurohypo-Talk im Römerkastell

Gesehen hatten sich die meisten schon am Vorabend beim zwölften Eurohypo-Talk am Römerkastell. Mario Caroli (Ellwanger & Geiger), Christoph Ehrhardt (Ernst & Young) sowie Wolfgang Heckeler (Bietigheimer Wohnbau) diskutierten unter der Moderation von Politikredakteur Reiner Ruf (Stuttgarter Zeitung) über die **Erwartungen der Branche an die neue Landesregierung**. „Die Möglichkeiten einer Landesregierung sind sehr limitiert“, gab sich Caroli so wie die Runde insgesamt entspannt.

Ziel: mehr Kapital in die Region locken

Am Folgetag beim eigentlichen Immobiliendialog kritisierte Ehrhardt, dass es nicht gelinge, mehr Kapital in die Region zu locken, die doch so gut aufgestellt sei wie sonst kaum eine auf der Welt. „Die Immobilienbranche ist aufgefordert, zusammen mit der Politik Konzepte zu entwickeln“, meinte er.

Projektentwickler: SIM schreckt manche Investorengruppen ab

„An der einen oder anderen Stellschraube kann man sicher noch drehen“, meinte Stuttgarts Stadtplanungsleiter Detlef Kron. Das wird auch nötig sein, denn Michael Günther vom Fondshaus Hamburg machte klar, dass für sein Unternehmen Gewerbeobjekte mit Wohnungen nicht infrage kämen. „Es gibt Investoren bei denen fällt ein solches Objekt von vornherein durchs Raster“, bestätigt Steffen Jüstel von Hochtief Projektentwicklung. Frank Berlepp (LBBW Immobilien Development) hält die Umsetzung von SIM dann für schwierig, wenn auf dem Grundstück Wohnen und Gewerbe nicht sauber vertikal getrennt werden kann. „Büro muss Wohnen subventionieren“, zeigt er auf. Doch das sei bei den Stuttgarter Büromieten schwer.

WWW.LLOYD-HAUS.COM

MODERNER KLASSIKER

Büroflächen in Stuttgart
Erstbezug nach Sanierung
Flexible Grundrisse und
hochwertige Ausstattung



COPRO
Projektentwicklung
GmbH
T 0711.6 99 49 99.0



Impressum

**Immobilienbrief
STUTT GART** METROPOLREGION

ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
redaktion@
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
verlag@
immobilienverlag-stuttgart.de

**Immobilienverlag
Stuttgart GbR**

Frank Peter Unterreiner
& Stefan Unterreiner
Urbanstraße 133
D-73730 Esslingen
Telefon 0049/711/3 51 09 10
Telefax 0049/711/3 51 09 13
immobilienverlag-stuttgart.de
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-stuttgart.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Fotos: Stuttgart

„Wir haben gelernt, dass man solche komplizierten Projekte nur mit Einbindung und Akzeptanz der Bevölkerung realisieren kann“, sagte Klaus Gudzent von Aurelis und stellte vor, wie sein Unternehmen in Workshops die Bürger beim Areal am Vaihinger S-Bahnhof mit eingebunden hat.

Stuttgart will Datenbank für Interimsobjekte aufbauen

Ines Aufrecht, Wirtschaftsförderin der Stadt Stuttgart, sprach über interimsgenutzte Gebäude, zu denen auch der Veranstaltungsort gehört, und kündigte an, dass die Stadt dazu eine Objektdatenbank aufbauen würde. „Wir haben Lust auf mehr“, verkündete Lars Bergmann, dessen Immoovation das Salamanderareal in Kornwestheim entwickelt. Das Objekt würden sie nicht wieder hergeben, die Marken Salamander und Lurchi wären unbezahlbar. Er bedankte sich etwas scherzhaft beim Publikum dafür, dass sein Kasseler Unternehmen das Fabrikareal kaufen durfte. ■

Awards kann man bauen!

I W S

Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.
Verband für die Metropolregion Stuttgart

Bewerben Sie sich für den
ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2011
mit Ihrem realisiertem Bauprojekt.
Mehr Infos: www.immobilienaward2011.de